

Ladder voor duurzame verstedelijking

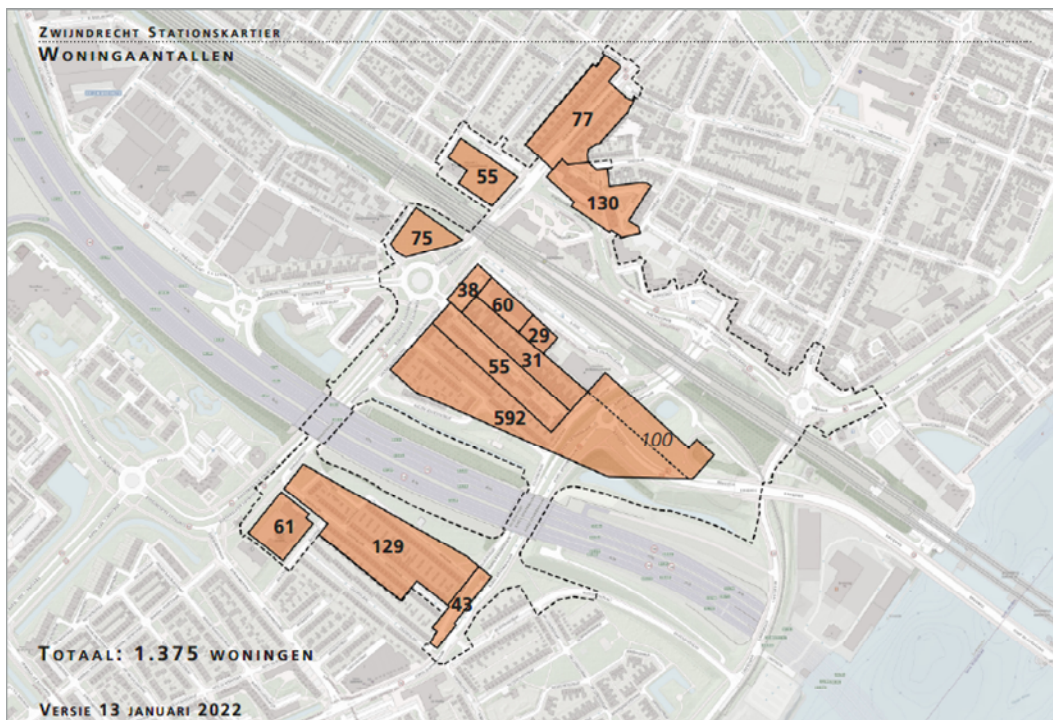
datum	21 januari 2022	
aan	Carin Stolzenbach-van der Doelen	Antea Group
van	Wim Koers	Antea Group
kopie	Guido van der Molen	Antea Group
project	Zwijndrecht Spoorzone BPVR	
projectnr.	0464482.100	
betreft	Onderbouwing Ladder voor duurzame verstedelijking Stationskwartier Zwijndrecht	

1 Inleiding

Aanleiding

In het kader van de herontwikkeling van het Stationskwartier in Zwijndrecht wordt er een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte opgesteld. Antea Group is gevraagd om de onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: 'ladder') te motiveren.

In de bestaande situatie is het plangebied al deels bebouwd. De beoogde ontwikkeling voorziet in de verdichting van het Stationskwartier. Er zullen 365 woningen worden gesloopt en daarvoor in de plaats worden in totaal 1.375 woningen ontwikkeld. De ontwikkeling betreft meerdere deelgebieden met verschillende eigenaren. Van de 1010 extra woningen zijn 767 woningen te beschouwen als harde plancapaciteit en zijn binnen de bestemming Woongebied - Dynamisch opgenomen. De overige 243 woningen zijn als zachte plancapaciteit opgenomen in de bestemming Gemengd en kunnen pas worden geëffectueerd na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. In figuur 1 is het plangebied weergegeven met daarin een uitsplitsing naar deelgebieden met de aantallen te ontwikkelen woningen.



Figuur 1. Plangebied herontwikkeling Stationskwartier Zwijndrecht (Bron: Stedenbouwkundige uitwerking, 2022)

Bouwprogramma: harde toevoeging van 767 woningen

De ontwikkeling betreft een divers bouwprogramma van zowel grondgebonden woningen als appartementen. Daarnaast worden er sociale huurwoningen, vrije sector huurwoningen en koopwoningen in het bouwprogramma voorzien. In tabel 1 is het ontwikkelprogramma per deelgebied en weergegeven. Er worden 767 woning 'hard' toegevoegd en '243' woningen zacht toegevoegd. De exacte verdeling van het woningbouwprogramma is nog niet bekend. Naar verwachting betreft de verhouding appartementen/ grondgebonden woningen ca. 75 – 80% appartementen en 20 – 25% grondgebonden woningen. Het aandeel sociale huur in het bouwprogramma is ca. 40%. De 365 woningen die worden gesloopt zijn hoofdzakelijk sociale huurwoningen.

Deelgebied	Harde toevoeging woningen	Zachte toevoeging woningen
Maasterras	525	
Indische buurt	106	
Stadstuinen	55	
Karel Doormanlaan	43	
Dr. Boutensstraat	38	
Locatie Twister		60
Locatie Trivire		29
Locatie Brandweerkazerne		75
Koninginneweg		33
Stationsplein		46
Totaal	767	243

Tabel 1. Ontwikkelprogramma herontwikkeling Stationskwartier Zwijndrecht (bron: gemeente Zwijndrecht, 2021)

Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu van het Rijk en per eind 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening. Overheden moeten op grond van het Bro alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren aan de hand van de Ladder. Sinds 1 juli 2017 is de Laddersystematiek in het Besluit ruimtelijk ordening (Bro) gewijzigd. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6. lid 2 Bro en luidt als volgt:

‘De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien’.

Op grond van artikel 1.1.1 lid 1 onder h van het Bro wordt onder ‘bestaand stedelijk gebied’ verstaan:

“bestaand stedenbouwkundig samenspel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij horende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur”.

We concluderen dat het hier om bestaand stedelijk gebied gaat, aangezien er sprake is van grootschalige verdichting van een bestaand woongebied. De huidige bestemmingen worden gekenmerkt als stedelijk.

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO), dan is een plan Ladderplichtig. Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een:

‘Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijk voorzieningen’.

De Ladder is alleen van toepassing op een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt, of dat er een functiewijziging van zodanige aard en omvang plaats vindt dat om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het Bro is geen ondergrens voor de minimale

omvang van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Het gaat hierbij zowel om fysiek ruimtebeslag als de wijziging of toevoeging van functies.

Onderhavig bestemmingsplan maakt de toevoeging van 1.010 woningen mogelijk (1.375 – 365), mede door het herbestemmen van gronden met een 'groen' bestemming. Van deze 1.010 woningen worden er echter maar 767 woningen als harde plancapaciteit mogelijk gemaakt. De overige 243 woningen zullen door middel van een wijzigingsbevoegdheid moeten worden voorzien. Bij het gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid zal er voor deze woningen pas getoetst moeten worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Ingevolge jurisprudentie is er vanaf de ontwikkeling van 12 woningen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die getoetst moet worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Voorliggend bestemmingsplan intensificeert het bestaande ruimtegebruik en breidt het ruimtebeslag uit met 767 woningen en is daarmee 'ladderplichtig'.

Onderzoeksgebied: Drechtsteden

Het onderzoeksgebied van de 'ladder' wordt gebaseerd op de verhuisstromen van, naar en binnen Zwijndrecht. Iets minder dan een derde van de verhuisbewegingen vinden plaats binnen de gemeente Zwijndrecht (zie tabel 2). Dit is lager dan het landelijk gemiddelde van 40%. Het aantal gevestigde personen is iets hoger dan het aantal vertrokken personen. Dit verschil is echter minimaal. Gezien het relatief hoge aandeel migratie uit en naar Zwijndrecht is het relevant om naast de lokale markt ook de regionale woningmarkt te beschouwen.

Type verhuizing	Aantal bewegingen	Percentage
Binnen Zwijndrecht	1.626	29%
Gevestigde personen	2.009	36%
Vertrokken personen	1.979	35%
Totaal	5.614	100%

Tabel 2. Verhuizingen in aantal en percentage naar type verhuizing 2019 (bron: CBS, 2021)

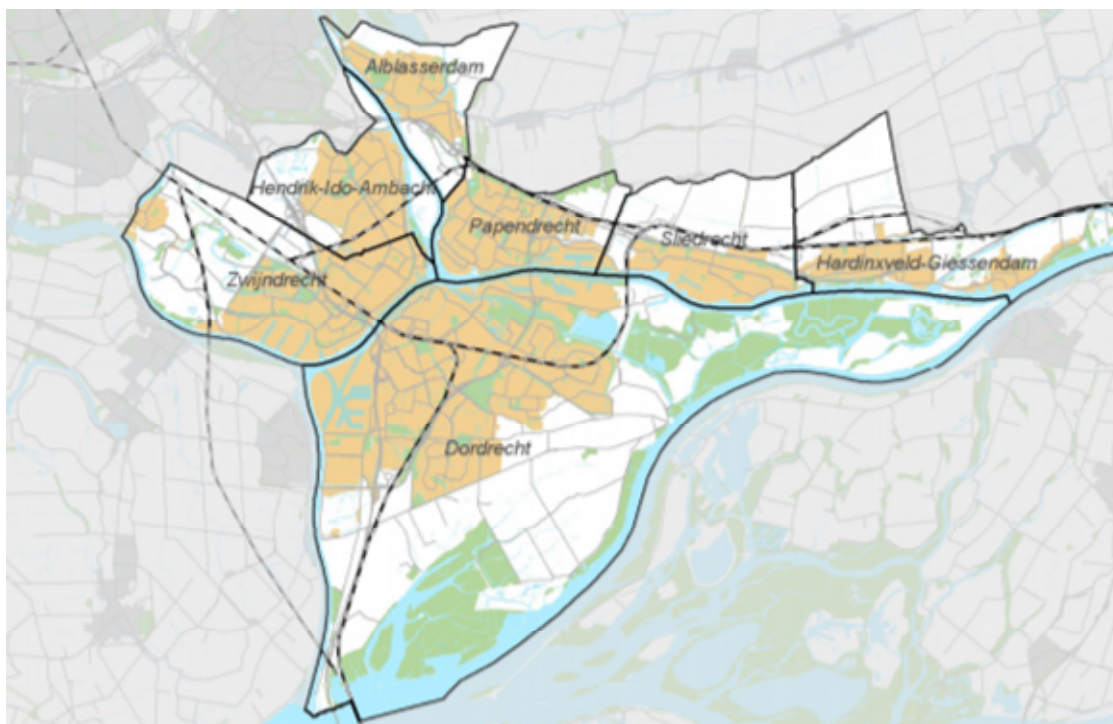
In tabel 3 is in het kader van verhuisbewegingen de top 10 van herkomstgemeenten en bestemmingsgemeenten weergegeven in 2019. Opvallend is dat deze lijstjes grotendeels overeenkomen: de top 3 bestaat uit Dordrecht, Hendrik-Ido-Ambacht en Rotterdam. Ook bijna alle andere Drechtsteden staan in de lijst, wat erop wijst dat de woningmarkt van Zwijndrecht ook een regionale woningmarkt is. Inwoners uit Rotterdam vertrekken mogelijk, omdat de woningen in Zwijndrecht iets aantrekkelijker geprijsd zijn dan in de grote stad, terwijl veel andere inwoners uit omliggende gemeenten vooral over niet al grote afstanden blijken te willen verhuizen (Capital Value, 2020).

#	Herkomstgemeenten	Aantal	%	#	Bestemmingsgemeenten	Aantal	%
1	Dordrecht	466	23,2%	1	Hendrik-Ido-Ambacht	422	21,3%
2	Hendrik-Ido-Ambacht	374	18,6%	2	Dordrecht	347	17,5%
3	Rotterdam	323	16,1%	3	Rotterdam	208	10,5%
4	Ridderkerk	87	4,3%	4	Hoeksche Waard	79	4,0%
5	Barendrecht	69	3,4%	5	Slidrecht	59	3,0%
6	Papendrecht	53	2,6%	6	Barendrecht	56	2,8%
7	Slidrecht	43	2,1%	7	Ridderkerk	56	2,8%
8	Alblasserdam	38	1,9%	8	Papendrecht	52	2,6%
9	Hoeksche Waard	29	1,4%	9	Alblasserdam	45	2,3%
10	Molenlanden	24	1,2%	10	Moerdijk	38	1,9%
Totaal		2.009	100%	Totaal		1.979	100%

Tabel 3. Verhuisbewegingen van en naar Zwijndrecht in 2019 (herkomstgemeenten betreft verhuizingen naar Zwijndrecht; Bestemmingsgemeenten betreft verhuizingen uit Zwijndrecht) (bron: CBS, 2020)

Gezien de verhuisbewegingen en de omvang van de ontwikkeling en het bouwprogramma, voorziet de ontwikkeling zowel voor de gemeentelijke als regionale woningmarkt. De regionale woonmarkt wordt hiervoor afgebakend als de

gemeenten Alblasterdam, Dordrecht, Hardinxveld-Giessendam, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht, Sliedrecht en Zwijndrecht. Deze gemeenten staan ook wel bekend als de Drechtsteden en zijn ruimtelijk en functioneel met elkaar verbonden. In het gelijknamige samenwerkingsverband wordt de regionale woningmarktambities en -strategie bepaald en vastgelegd in de regionale Woonvisie 2017-2031 'Goed wonen in de Drechtsteden, de regionale Groeiagenda en de PALT. Deze gemeenten vormen in dit onderzoek het onderzoeksgebied voor de woningmarkt.



Figuur 2. Gemeente in de woningmarktregio Drechtsteden (Bron: Rigo, 2020)

2 Behoeft

Omdat het voor deze ontwikkeling om een bestemmingsplan gaat met verbrede reikwijdte, wordt een periode van 20 jaar gehanteerd. De behoefte wordt daarom bepaald tot 2040. De woningbehoefte wordt berekend door de woningbouwopgave (vraag) te verminderen met de planvoorraad (toekomstig aanbod)

Bevolkingsprognose: 12.490 extra huishoudens

In tabel 4 is de prognose van het aantal inwoners en huishoudens in gemeente Zwijndrecht weergegeven. Het inwonertal van de gemeente Zwijndrecht zal naar verwachting tot 2040 licht toenemen tot 45.780 (2,3%). In de Drechtsteden stijgt het aantal inwoners sterker met 12.490 tot 2040. Ook het aantal huishoudens zal in Zwijndrecht en de Drechtsteden naar verwachting blijven oplopen. Door huishoudensverdunning neemt het aandeel huishoudens relatief harder toe. In Zwijndrecht gaat het om een toename van 1.130 tot 2040. In de Drechtsteden groeit het aantal huishouden tot 2040 met 12.490. Deze voorspelde groei van 8,7% is een goede voorspeller voor de toekomstige woningvraag in het onderzoeksgebied, daar het aantal huishoudens zich min of meer direct vertaalt naar de vraag naar woningen. Ieder huishouden wil immers bij voorkeur een zelfstandige woning bewonen.

	Gemeente Zwijndrecht		Drechtsteden	
	Bevolking	Huishoudens	Bevolking	Huishouden
2020	44.750	20.240	291.140	127.740
2040	45.780	21.370	303.630	138.830

Tabel 4. Prognose aantal inwoners en huishoudens gemeente Zwijndrecht (bron: Primos, 2020)

Toename van éénpersoonshuishoudens

Met name het aantal huishoudens en de samenstelling van die huishoudens bepalen een groot deel van de woningvraag. In Zwijndrecht is het grootste deel van de huishoudens een éénpersoonshuishouden (ruim 7.000, oftewel 35% van de huishoudens), gevolgd door paren zonder kinderen (30%) en paren met kinderen (25%). Relevant voor de toekomstige woningvraag is de voorspelde groei van het aandeel eenpersoonshuishoudens in het totaal. Dat loopt op tot circa 40% van het totaal aantal huishoudens in 2040. In dezelfde periode zal het aantal paren met en zonder kinderen licht dalen en het aantal éénuoudergezinnen stabiel blijven. Afgaande op deze bevolkingsprognose zal de toekomstige woningvraag in het onderzoeksgebied in toenemende mate bestaan uit woningen die geschikt zijn voor kleine(re) huishoudens.

Verhuisbewegingen: Drechtsteden trekt veel starters

De afgelopen jaren (2017-2019) is er in het onderzoeksgebied als geheel een positief migratiesaldo. In 2019 was er een bevolkingstoename van 273 inwoners. Op dit moment kennen de Drechtsteden nog een negatief vertreksaldo in de leeftijdsgroep 18-23 jaar. Jaarlijks verlaten zo'n 1.000 jongeren de regio om elders te gaan studeren of werken. De Drechtsteden hebben tot doel gesteld om dit aantal te halveren naar 500 per jaar. Daarnaast is het doel gesteld om het aantal HBO-studenten woonachtig in de Drechtsteden met 20% laten groeien van 5.600 naar 6.700. Opvallend is dat starters op de woningmarkt (25-35 jaar) juist de grootste groep is dat naar de Drechtsteden toe verhuisd (CBS, 2020).

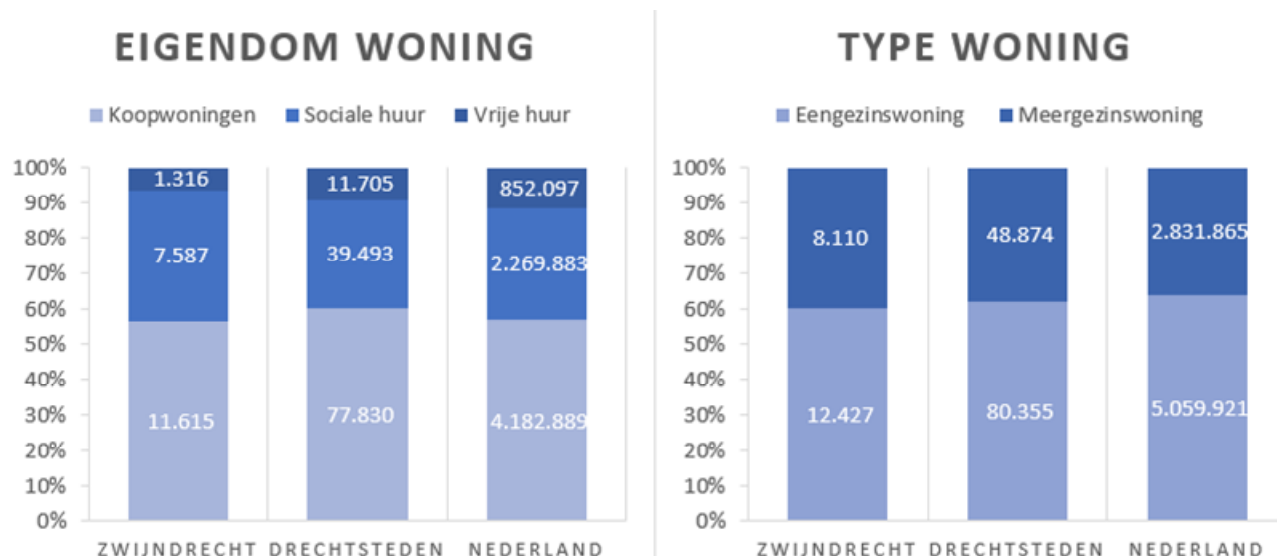
Woningbouwopgave: 14.030 woningen nodig

Rigo (2020) heeft onderzoek gedaan naar de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de Drechtsteden (zie tabel 4). De kwantitatieve behoefte bedraagt tussen 2020-2040 14.030 woningen (inclusief inlopen fricties). Naar ratio bedraagt de behoefte naar woningen in Zwijndrecht tot 2040 1.320 woningen.

De kwalitatieve woningvraag concentreert zich hoofdzakelijk op koopwoningen (64%) en koopappartementen (23%). Er is een overschot aan eengezinshuurwoningen, maar wel vraag naar huur appartementen (13%).

Woningvoorraad: weinig vrije sector huur

De woningvoorraad in Zwijndrecht bestaat uit circa 20.500 woningen en wordt getypeerd door een relatief groot aandeel sociale huurwoningen van 37,0% (figuur 3). Dat is ruim boven het gemiddelde landelijke aandeel van 31,1% en het aandeel in de Drechtsteden (30,6%). Hoewel het aandeel koopwoningen met 56,6% wat lager ligt dan in Nederland (57,3%), is het overgebleven deel van de woningvoorraad dat in de particuliere sector wordt verhuurd klein. Van alle woningen in Zwijndrecht wordt slechts 6,4%, oftewel zo'n 1.300 woningen, in de vrije sector verhuurd. Ook in de Drechtsteden ligt het vrije huurwoningen onder gemiddeld (9,1% t.o.v. 11,7% in NL). Het is volgens Capital Value (2020) goed denkbaar dat deze kleine vrije huursector het functioneren van de woningmarkt in Zwijndrecht verstoort, daar het vrije huursegment vaak als een opvang wordt gezien voor huurders van corporaties die doorstromen naar duurdere woningen vanwege bijvoorbeeld een gestegen salaris, en voor aspirant-kopers die hun (her)start op de koopwoningmarkt willen maken. Daarnaast stelt Capital Value dat de doorstroming vanuit de sociale sector en naar de koopsector deels op gang komt dankzij het vrije huursegment, waardoor een vrije huursector van enige omvang wenselijk is.



Figuur 3. Woningvoorraad naar eigendom en type Zwijndrecht, Drechtsteden en Nederland 2020 (bron: CBS, 2021)

De krapte in de Zwijndrechtse woningmarkt blijkt goed uit de verhouding van transacties en aanbod van woningen. Er is vooral krapte op de markt van koopappartementen en grondgebonden woningen. Het aanbod van woningen is de laatste jaren structureel gedaald evenals de verkooptijd, terwijl de leegwaarde van appartementen en woonhuizen relatief hard is gestegen (Capital Value, 2020).

Toekomstig aanbod: harde plancapaciteit van 4.251 woningen

De actuele plancapaciteit van Zwijndrecht is gebaseerd op input van de gemeente en de plancapaciteit van regio Drechtsteden is gebaseerd op het overzicht van de planmonitor wonen Zuid-Holland (openbare versie). Voor de ladderonderbouw is alleen de harde planvoorraad relevant. Dit zijn plannen die al planologisch zijn vastgesteld. In Zwijndrecht bedraagt de totale plancapaciteit 4.200 woningen, waarvan zijn 400 woningen al planologisch zijn vastgesteld en 3.800 nog zacht zijn (waaronder Stationskwartier). In de Drechtsteden is de planvoorraad 13.562 woningen, waarvan 4.251 hard en 9.311 zacht (zie tabel 5).

Type	Zwijndrecht	Drechtsteden
Harde plancapaciteit	400	4.251
Zachte plancapaciteit	3.800	9.311
Totale plancapaciteit	4.200	13.562

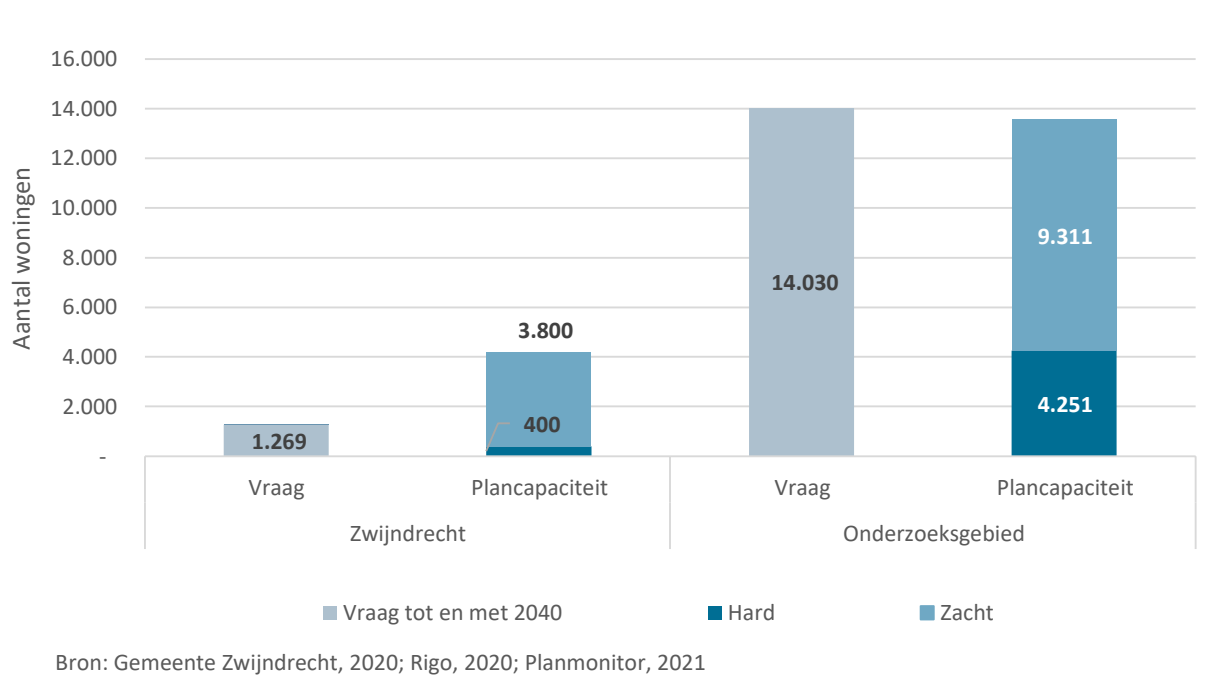
Tabel 5. Plancapaciteit naar type in Zwijndrecht en de Drechtsteden (bron: Planmonitor, peildatum 25-02-2021)

Woningbehoefte: 9.779 woningen

Als de vraag afgezet wordt tegen de harde planvoorraad dan volgt hieruit een behoefte aan 920 woningen te zijn om de autonome vraag van Zwijndrecht te voorzien (zie figuur 4 en tabel 6). Ook in de Drechtsteden is er nog onvoldoende (harde) plancapaciteit om in de woningvraag te voorzien. Om in de woningbouwopgave tot 2040 te voorzien is er nog behoefte aan 9.779 woningen.

Type	Zwijndrecht	Drechtsteden
Harde plancapaciteit	400	4.251
Woningbouwvraag	1.320	14.030
Woningbehoefte	920	9.779

Tabel 6. Woningbehoefte in Zwijndrecht en de Drechtsteden



Figuur 4. Harde planvoorraad woningbouw ten opzichte van bouwopgave gemeente Zwijndrecht en Drechtsteden 2020-2040

Kwalitatieve behoefte: duurdere koopwoningen en huurwoningen

Uit het onderzoek van Rigo (2020) blijkt dat er vooral behoefte is aan koopwoningen en koopappartementen ten koste van sociale huurwoningen. Voor het type woning gelden de volgende conclusies:

- Het bestaand aanbod aan goedkope koopwoningen (< € 177.400) overstijgt de (toekomstige) vraag, er is daarmee een overschot van deze woningen.
- De vraag naar betaalbare koopwoningen (€ 177.400 - € 250.000) blijft gelijk met het aanbod. Er is geen behoefte aan meer woningen.
- Er is beperkte behoefte aan middeldure koopwoningen (€ 250.000 - € 300.000).
- Er is een sterke behoefte aan duurdere koopwoningen (vanaf € 350.000). Het aanbod hiervan is zeer beperkt, terwijl de vraag vanuit doorstromers groot is.
- Voor huurwoningen is er hoofdzakelijk behoefte in de prijssegmenten €410 - €587 en €629 - €711.
- Er is vraag naar centrum- en groen stedelijke woonmilieus. Er is een overaanbod van suburbane woonmilieus.

De herontwikkeling voorziet in de verdichting van een bestaand woongebied. Het betreft een gevarieerd bouwprogramma met zowel appartementen als grondgebonden woningen in verschillende segmenten. Er zullen 767 woningen hard worden toegevoegd. Door het gevarieerde bouwprogramma wordt er voorzien in de behoefte aan verschillende type woningen en kan de doorstroming op de woningmarkt beter op gang komen. Daarnaast wordt er in de behoefte naar centrum stedelijke woonmilieus voorzien.

3 Conclusie

Om de herontwikkeling van het Stationskwartier in Zwijndrecht mogelijk te maken is de ladder voor duurzame verstedelijking onderbouwd.

- In Zwijndrecht is het aandeel verhuizingen binnen Zwijndrecht relatief laag vergeleken met het landelijk gemiddelde. Er zijn relatief veel verhuisbewegingen vanuit en naar omliggende gemeenten. Het onderzoeksgebied is daarom afgebakend op basis van het samenwerkingsverband Drechtsteden, waarin regionale afspraken op het gebied van wonen worden gemaakt.
- Tussen 2020-2040 is er vraag naar 14.030 woningen in de Drechtsteden. Per ratio is er in Zwijndrecht vraag naar 1.320 tot 2040.

- In de Drechtsteden zijn er voor 4.251 woningen aan toekomstige harde bouwplannen. In Zwijndrecht zijn er harde plannen voor 400 woningen.
- Als de vraag afgezet wordt tegen de harde plancapaciteit dan blijkt er in het onderzoeksgebied nog een behoefte aan 9.779 woningen tot 2040. In Zwijndrecht blijkt er nog een behoefte aan 920 woningen te zijn. Er is dus een kwantitatieve behoefte naar woningen in Zwijndrecht en de Drechtsteden. De toevoeging van 767 woningen voorziet daarmee in de kwantitatieve behoefte van het onderzoeksgebied en de gemeente Zwijndrecht.
- Door het gevarieerde bouwprogramma wordt er voorzien in de behoefte aan verschillende type woningen en kan de doorstroming op de woningmarkt beter op gang komen. Daarnaast wordt er in de behoefte naar centrum stedelijke woonmilieus voorzien.
- De locatie is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied.
- Gezien de sterke woningbehoefte in de gemeente Zwijndrecht en de Drechtsteden is er geen aanleiding om onaanvaardbare ruimtelijk economische effecten (leegstand) te verwachten als gevolg van de beoogde ontwikkeling.

De herontwikkeling van het Stationskwartier in Zwijndrecht voldoet aan de principes van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Bijlage

4 Beleidskader

Woningbouwstrategie Zwijndrecht 2019-2031 (2019)

- Zwijndrecht heeft 1.400 extra woningen nodig om ons inwoneraantal op termijn constant te houden en wil daar bovenop nog 3.500 woningen bouwen als bijdrage aan de regionale groeistrategie van de Drechtsteden.
- Nieuwbouw zal primair worden ingezet om zelfredzame bewoners te behouden en aan te trekken, zodat een evenwichtiger bevolking en gemixte wijken kunnen worden gerealiseerd.
- De woningvoorraad in Zwijndrecht is momenteel nog te eenzijdig samengesteld: het aandeel sociale huurwoningen is relatief hoog en het aanbod in de vrije sector wordt gedomineerd door betrekkelijk goedkope woningen.
- Om dit te doorbreken, zoeken we bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties altijd de bovenkant van de markt op. Daarnaast zetten we bij nieuwbouw primair in op doorstroming.
- Bij de ontwikkeling van een geheel nieuw woongebied als de Spoorzone ligt het accent op de stad en de regio.
- Ongeveer driekwart van de nieuw te bouwen woningen valt in het hogere koopsegment (> 300.000 v.o.n.) en de geliberaliseerde huursector.

segment	huidige voorraad		gewenste ontwikkeling	beoogd resultaat	
	aantal	aandeel		aantal	aandeel
huur corporatie tot 2 ^e aftoppingsgrens*	6.388	32%	-277	6.111	28%
huur corporatie boven 2 ^e aftoppingsgrens	1.028	5%	0	1.028	5%
compensatie -277 sociaal**				277	1%
huur markt	1.750	9%	+ 169	1.919	9%
koop <177.400***	3.320	17%	0	3.320	15%
koop 177.400-250.000	4.280	22%	+ 450	4.730	22%
koop 250.000-300.000	2.190	15%	+ 1.476	4.396	20%
koop 300.000-450.000	270				
koop >450.000	460				
totaal	19.686	100%		21.781	100%

Tabel 6. Huidige en gewenste toekomstige samenstelling woningvoorraad gemeente Zwijndrecht (bron: Woningbouwstrategie Zwijndrecht, 2019)

Woonplan Zwijndrecht 2020-2030

Eind 2017 stelde de Drechtraad de regionale woonvisie Goed wonen in de Drechtsteden 2017-2031 vast. Afgesproken is dat elke gemeente in de Drechtsteden deze regionale visie uitwerkt in een lokale uitvoeringsparagraaf, waarin de regionale visie wordt verbonden met lokale wensen en mogelijkheden. Elke gemeente geeft hiermee concreet aan welke bijdrage zij levert aan de regionale ambities. In het Raadsprogramma Krachtig Zwijndrecht 2018-2022 zijn vier thema's benoemd die in deze periode extra aandacht verdienen. De hoogste prioriteit is toegekend aan de realisatie van een evenwichtige bevolkingsopbouw en groei van de regionale economie, langs de lijnen van het thema wonen, bouwen en wooncarrière.

Het gemeentelijke woonbeleid is vervolgens vastgelegd in het door de gemeenteraad op 12 mei 2020 vastgestelde Woonplan. In de periode tot en met 2030 wil de gemeente Zwijndrecht de woningvoorraad fors uitbreiden. Hiermee komt zij niet alleen tegemoet aan de autonome groei van de woningbehoefte, maar levert de gemeente ook een bijdrage aan de groeiambitie van de Drechtsteden. De focus ligt in op ontwikkelingen in de vrije sector. Er zijn 1.400 extra woningen nodig om het aantal inwoners op termijn constant te houden. De huidige plancapaciteit is ruim voldoende om dit aantal te realiseren. Met het oog op de Regionale woonvisie is in de Woningbouwstrategie Zwijndrecht 2019-2031 vastgelegd dat de gemeente bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties altijd de bovenkant van de markt voor die locatie zal opzoeken. Dit zorgt voor een betere menging van verschillende inkomensgroepen op wijk- en buurtniveau, meer doorstroombmogelijkheden in de wijk en een aantrekkelijker

woningaanbod voor koopkrachtige huishoudens. De gemeente bouwt daarom zoveel mogelijk in het koopsegment vanaf €250.000 v.o.n. en/of in de geliberaliseerde huur.

Woonvisie 2017 - 2031 Goed Wonen In De Drechtsteden (2017)

In de Woonvisie 2017 - 2031 'Goed wonen in de Drechtsteden' wordt voor de periode 2017-2031 aangegeven hoe de zeven gemeenten in de regio Drechtsteden, Alblasserdam, Dordrecht, Hardinxveld-Giesendam, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht, Sliedrecht en Zwijndrecht, het wonen vorm willen geven. In de regionale woonvisie wordt als centrale ambitie een regio met meer kwaliteit genoemd. De Woonvisie (inclusief de lokale uitwerking) vormt het kader voor de plannen van ontwikkelaars en investeerders en voor de regionale en lokale afspraken met de woningcorporaties. Volgens RIGO/Primos neemt het aantal huishoudens in de Drechtsteden in de periode 2016-2031 met 8% toe. Het gaat dan om 9.560 huishoudens. Naast nieuwbouwplannen houdt deze prognose ook rekening met natuurlijke aanwas (demografische ontwikkelingen) en de verhuisbewegingen van de afgelopen jaren. Deze toename wordt de autonome groei genoemd. Om deze huishoudens in de regio een plek te kunnen geven, moeten dus evenzoveel woningen worden toegevoegd aan de voorraad.

De zeven Drechtstedengemeenten verplichten zich gezamenlijk tot realisatie van woningen voor de autonome opgave door groei van het aantal huishoudens met 9.560 tot 2031. Om het gewenste aantal in 2030 te kunnen realiseren moet de plancapaciteit minstens 20% meer zijn dan het aantal werkelijk te bouwen woningen. Die 20% is misschien nog wel aan de lage kant. Een eenvoudige rekensom wijst uit dat de plancapaciteit moet worden opgehoogd tot $9.560 + 2.000$ (compensatie sloop) + 20% = 13.800. Door alle zeven gemeenten wordt naarstig gezocht naar locaties/mogelijkheden om de plancapaciteit te verhogen tot het per gemeente gewenste aantal. Zo gewenst leidt dit tot uitwisseling van woningbouwopgaven tussen de gemeenten. In de koopsector is er vooral behoefte aan meer eengezinswoningen. Voor Zwijndrecht is de groei berekend op 1.410 woningen.

Wonen in de Drechtsteden 2017

De Drechtsteden functioneren in grote mate als één woningmarkt. Regionale afstemming over woningbouwprogramma's is een belangrijk uitgangspunt voor het woonbeleid. Daarom wordt het beleid voor wat betreft wonen nauw op elkaar afgestemd om richting te geven aan de ontwikkelingen op de woningmarkt. In juni 2017 is de rapportage 'Wonen in de Drechtsteden 2017' vastgesteld, waarmee wordt voldaan aan het streven om de monitoring van de woningmarkt te verbeteren. Deze rapportage is gebaseerd op onder andere de woonmonitor van het Onderzoekcentrum Drechtsteden, de resultaten van het Woningmarktonderzoek Drechtsteden 2016-2031 en de jaarlijkse planmonitor. In de conclusies van de rapportage worden de uitgangspunten voor de toekomstige woningbouwontwikkeling in de regio toegelicht:

Toename aantal huishoudens

De komende vijftien jaar groeit het aantal huishoudens van ruim 125.000 op dit moment naar ruim 134.500 in 2030.

Huishoudens samenstelling

De groei van het aantal huishoudens wordt grotendeels veroorzaakt door de toename van het aantal eenpersoonshuishoudens. Deze bevolkingsgroep groeit met ruim 8.000 huishoudens tot 2030. Als gevolg van deze gezinsverdunding stijgt het aantal huishoudens in alle Drechtsteden-gemeenten.

Inkomensgroepen

In de Drechtsteden heeft 38% van de huishoudens een inkomen onder de €30.050 per jaar. Het aandeel huishoudens met een inkomen van € 45.000 per jaar of meer is 42%. Huishoudens met een lager inkomen zijn vaak oudere (65 jaar en ouder) huishoudens en alleenstaande huishoudens. Huishoudens met een hoger inkomen zijn vaker van middelbare leeftijd en bestaan relatief vaak uit twee- of meerpersoonshuishoudens.

Woningvoorraad

De huidige woningvoorraad in de Drechtsteden bestaat voor 56% uit koopwoningen. Circa 33% van de woningvoorraad bestaat uit huurwoningen van woningcorporaties, terwijl dit landelijk 29% en provinciaal 33% is. Het blijkt dat er in de

Drechtsteden gemiddeld (veel) minder koopwoningen met een waarde vanaf € 250.000 zijn in vergelijking met Nederland en de provincie Zuid-Holland. De nadruk ligt dan ook op het toevoegen van koopwoningen vanaf €300.000.

Plancapaciteit versus behoefte

De plancapaciteit sluit niet geheel aan bij de woningbehoefteramingen. Er is een kwantitatief tekort van ongeveer 2.000 woningen. Ook naar eigendom en type zijn er de nodige discrepanties. In de huursector is er behoefte aan extra appartementen, terwijl er juist eengezinswoningen gepland staan. In de koopsector is er een grote behoefte aan duurdere koopwoningen. Deels wordt hier in de plancapaciteit al in voorzien, maar niet volledig. Een versnelling is nodig om aan deze behoefte te kunnen voldoen. Daarnaast zijn relatief weinig goedkopere woningen gepland in vergelijking met hoeveel er volgens de behoefte gewenst zouden zijn. Op basis van deze conclusies en de groeiambities zal het woningbouwprogramma in de woonvisie worden aangepast.